SOCIÉTÉ D'HABITATION
DES TERRITOIRES DU NORD-OUEST

Bâtir sur du solide

RAPPORT ANNUEL 2004-2005

SOCIÉTÉ D'HABITATION
DES TERRITOIRES DU NORD-OUEST

On célèbre nos 30 ans

La Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest est fière de son histoire et espère un bel avenir. L'année passée, on a regardé nos réalisation sur trente ans. La Société d'habitation croit que l'habitation constitue un élément important pour avoir des communautés sécuritaires et saines. L'habitation aide les résidents à atteindre l'autonomie et l'indépendance. L'avenir est prometteur. Nous continuerons de fournir des possibilités en matière d'habitation et de travailler avec nos partenaires pour élaborer et accroître les choix en matière d'habitation pour les résidents des Territoires du Nord-Ouest.

L'honorable Anthony W. J. Whitford, commissaire
Gouvernement des Territoires du Nord-Ouest

Monsieur,
J'ai l'honneur de vous présenter le rapport annuel de la Société d'habitation pour la période allant du 1er avril 2004 au 31 mars 2005.

Je vous soumets le tout respectueusement et je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

David Krutko

Le ministre responsable
de la Société d'habitation des T.N-O.
L'honorable David Krutko

Table des matières

Message du ministre 4

Message du président 5

30e anniversaire 6

Le sondage des communautés des TNO de 2004 8

Projet de logements du marché 9

Programmes et projets 10

Projet d'accès aux métiers de la construction 13

Portrait – Milt Pittman 15

Portrait – Lise Dolen 16

Portrait – Division des ressources humaines 17

Reconnaissance des états de service 18

États financiers 19

Un message du ministre

La Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest a célébré son trentième anniversaire en 2004. Le thème - Bâtir sur du solide – On célèbre notre 30e anniversaire – souligne l'aventure de trente ans de la Société, reconnaissant son progrès et ses avancées depuis sa mise sur pied, en 1974. L'année dernière a été une année de réflexion et d'anticipation d'un avenir encore plus prometteur.

En 1974, la Société a donné cinq programmes dans les domaines de la location et de l'achat. De nos jours, en 2004, la société offre plus de quinze programmes offrant une variété de choix aux clients. Au cours de cette aventure de trente ans, plusieurs personnes, employés et partenaires communautaires se sont consciencieusement acquittés de leurs responsabilités avec un grand professionnalisme. Je profite de cette occasion pour leur rendre hommage et les remercier pour leurs efforts soutenus et leurs bons services.

La Société a affronté bien des défis au cours de ces trois décennies. Alors, comme maintenant, on progresse grâce à l'aide de nos partenaires et des parties intéressées. Grâce à la discussion et à la consultation, on trouve des idées et des solutions novatrices pour combler les besoins du Nord en matière d'habitation. Il y a trente ans, on a pris l'engagement de fournir des logements abordables, adéquats et convenables; cet engagement dure toujours. Il s'agit d'une vraie valeur qui a fait ses preuves, d'un phare, d'une lumière qui guide toutes les décisions prises.

La Société a eu une année remplie de réussites, mais il reste des défis à relever. Le dévouement constant des employés, les solides partenariats avec des organismes et les clients, et une recherche continue pour trouver des solutions créatives et novatrices fournissent une base bien ancrée sur laquelle on peut établir un avenir solide.

David Krutko

L'honorable, David Krutko

Un message du président

La Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest a trente ans et a plusieurs raisons de célébrer. Les activités de la Société ont passé de la construction d'unités de logement social à l'expansion de la programmation pour fournir des programmes d'accès à la propriété et des choix de location aux résidents des Territoires du Nord-Ouest. La Société est fière des services qu'elle offre aux gens, et particulièrement de sa capacité d'anticiper et de s'adapter pour mieux répondre aux besoins changeants des gens et du Nord.

Tous les quatre ans, un sondage des communautés des TNO est effectué pour déterminer la situation de l'habitation aux Territoires du Nord-Ouest. Les résultats du sondage de 2004 sont encourageants. La diminution des besoins impérieux de 4 %, de 2000 à 2004, justifie les grands efforts de la Société et ceux de ses partenaires. L'engagement continu de toutes les parties intéressées ne peut qu'aider à renforcer les ressources en matière d'habitation dans nos communautés.

Un nouveau programme d'habitation – le programme de logements du marché – a été mis sur pied cette année. On reconnaît qu'il existe un manque de logements locatifs non subventionnés dans les petites communautés qui n'ont pas de marché de logements. Le programme est conçu pour répondre à ces besoins. La rareté de logements locatifs constitue une barrière à plusieurs organismes. Leurs efforts visant à recruter des professionnels et à les garder en fonction, car ces personnes essentielles au bien-être et à la croissance des communautés, sont entravés. Au cours de l'exercice 2004-2005, le projet de logements du marché a créé 22 unités d'habitation dans sept communautés.

La Société d'habitation s'est engagée à travailler en partenariat avec les communautés et à offrir des possibilités à ces dernières pour qu'elles assument leurs responsabilités et qu'elles rendent des comptes sur leur propres choix et leur prestation des programmes d'habitation. Grâce à cette responsabilité partagée, les possibilités sont offertes à tous les résidents des communautés d'avoir une maison visant un style de vie sain, sécuritaire, indépendant et digne.

Enfin, je tiens à remercier les excellents employés de la Société pour leur engagement et leur dévouement constants. Je tiens également à remercier nos partenaires pour leur contribution; nous avons hâte de conclure avec eux de futures alliances.

Fred E. Koe, président

30E ANNIVERSAIRE

Il y a trente ans, la Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest avait pour objectif de créer des programmes d'habitation novateurs basés sur les besoins et sur l'environnement, et de mettre à la disposition de tous les résidents des TNO les meilleurs logements modestes possible. Aujourd'hui, notre objectif est toujours le même et nous avons fait de gros efforts pour améliorer l'habitation aux TNO et offrir de meilleurs logements.

La Société espère poursuivre sa réussite dans les années à venir en parrainant les nouveaux marchés de l'habitation, en consolidant les partenariats et en développant plus d'occasions concernant l'habitation. À mesure que les Territoires continuent de croître et de changer, la Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest continue d'avoir à coeur d'aider les résidents des TNO et d'atteindre un style de vie indépendant, digne, sain et sûr.

La Société d'habitation continue d'offrir toute une gamme de programmes d'habitation afin de faire face aux circonstances propres au Nord.

Historique de la Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest

1960-1970 Le gouvernement fédéral crée les organismes locaux d'habitation pour offrir des programmes d'habitation aux Territoires du Nord-Ouest. En 1972, le Conseil d'habitation des TNO approuve la NWT Corporation Ordinance. On rénove 216 unités de logement pour offrir des logements sûrs, adéquats et abordables. Plus de 60 organismes locaux d'habitation gèrent 3 080 unités de logement.

1974-1975 La Société d'habitation des TNO commence ses opérations comme société d'État du GTNO. La Société offre cinq programmes, relevant de deux catégories : location et achat. On construit 274 unités dans le cadre de différents projets.

1980 On fait des changements pour donner à l'organisme une image plus ministérielle. À partir de ce moment, le directeur général s'appelle président. On construit 108 unités de logement et on en rénove 132.

1983-1984 La Société célèbre son dixième anniversaire. La Société offre 15 programmes relevant de deux catégories : accès à la propriété et location.

1990-1993 On construit 277 unités de logement social, 159 familles deviennent propriétaires en vertu du programme d'accès à la propriété. Philip Nukapiak devient le premier président inuit du conseil d'administration de la Société d'habitation des TNO.

1994-1995 La Société célèbre son vingtième anniversaire. On construit 285 nouvelles unités de logement et 129 logements locatifs. On augmente les choix de plans de maison pour avoir des plants offrant un accès facile aux personnes handicapées. La Société a alors déjà construit plus de 6 000 maisons.

1999-2000 Les Territoires du Nord-Ouest sont divisés en deux et le Nunavut devient le plus récent territoire du Canada. Cinq nouveaux districts sont créés : Beaufort-Delta, Nahendeh, Slave Nord, Slave Sud et Sahtu. De 47 qu'ils étaient, les organismes locaux d'habitation sont réduits à 23. Plan 2000, un projet pour fournir un meilleur logement à 2 000 familles est considéré comme une réussite.

2004-2005 La Société célèbre sont trentième anniversaire. Le sondage des communautés des TNO de 2004 est terminé. Les besoins impérieux en matière de logement ont diminué de 4 %. À ce jour, la Société a aidé de nombreux résidents des TNO à obtenir un logement convenable, adéquat et abordable.

Le sondage des communautés des TNO de 2004

La Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest, en collaboration avec ses partenaires, le bureau de la statistique des TNO, les organismes locaux d'habitation et les communautés, effectue tous les quatre ans un sondage auprès des communautés des TNO. Le but de ce sondage est de recueillir des données pour déterminer la situation de l'habitation dans les communautés des TNO. Les périodes de quatre années permettent à la Société de mesurer le progrès accompli, de surveiller les changements dans les conditions de l'habitation et les besoins, et d'aider à cibler les ressources en matière d'habitation pour les communautés. Les conclusions du sondage fournissent aux communautés l'information dont elles ont besoin pour prendre des décisions reconnaissant que chaque communauté est différente, a des besoin différents et des priorités spécifiques en matière d'habitation.

Le rapport du sondage de 2004 sur les besoins des communautés des TNO de 2004 est une compilation de données recueillies par des visites effectuées sur le terrain, dans 4 253 foyers de 33 communautés. Le taux de réponse de 85 pour cent pour le sondage est très élevé et constitue une preuve que les résidents des TNO se soucient de leurs besoins en matière d'habitation et de l'habitation dans sa relation à leur communauté dans son ensemble. Cela illustre que les résidents apprécient nos efforts de rendre ces sondages plus pratiques. Le sondage des communautés des TNO de 2004 est une combinaison de ce qu'ont été les deux sondages précédents : le sondage sur l'évaluation des besoins en matière d'habitation aux TNO et le sondage sur la population active des TNO. Le fait de combiner ces deux sondages s'est avéré très efficace en termes de coûts et plus commode pour les résidents.

Les résultats positifs du sondage de 2004 sont encourageants et non seulement ils justifient les grands efforts fournis pour améliorer l'habitation aux TNO, mais ils aident à renforcer le tissu même de nos communautés : un logement adéquat, convenable, et abordable. Les résultats du sondage des communautés des TNO de 2004 illustre que le pourcentage de ménages qui ont des besoins impérieux a diminué, passant de 20 % de tous les ménages en 2000, à 16 % en 2004*. Cette diminution est un signe positif; il indique que les programmes de la Société ont amélioré les conditions d'habitation et fournissent des possibilités aux résidents en matière de logement convenable, adéquat et abordable. La Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest a accompli 2 900 nouveaux projets entre 2000 et 2004, incluant 700 nouvelles maisons.

Nous vous invitons à visiter le site www.nwthc.gov.nt.ca pour regarder les résultats du sondage des communautés des TNO de 2004.

* Besoins impérieux est défini comme des ménages aux prises avec au moins un problème d'habitation, les revenus totaux du ménage sont sous le plafond de revenus déterminant le besoin impérieux (PRBI). C'est un niveau d'amélioration important partout à l'échelle des TNO.

Le programme de logements du marché a été conçu et mis en oeuvre en 2004, et constitue un choix supplémentaire pour la Société d'habitation de gérer les défis auxquels font face les Territoires du Nord-Ouest. Le principal objectif de ce programme est de fournir sur le marché des unités de location non subventionnées abordables pour les professionnels, les gouvernements locaux, les conseils, agences et compagnies privées qui ont besoin de logements pour leurs employés. Le programme sera réalisé sur une période de deux ans.

Le manque de logements locatifs dans les communautés qui n'ont pas de marché est reconnu comme une barrière à l'embauche et au maintien en poste de personnel de services essentiels. Des pressions supplémentaires en matière d'habitation, associées au développement des ressources non renouvelables, de même que le pipeline projeté, amplifieront les défis en matière d'habitation. Grâce à ce projet, la Société accroîtra le nombre d'unités locatives offertes dans les petites communautés sans marché et aideront à développer la capacité à améliorer le niveau de vie de tous les résidents.

Le fait de répondre aux besoins du Nord en matière d'habitation, en réglant les manques qui existent, est une priorité du gouvernement des Territoires du Nord-Ouest. Le programme de logements du marché va de pair avec le plan stratégique du GTNO (juin 2004) et appuie la vision du gouvernement pour les Territoires du Nord-Ouest.

La phase I de 2004 du programme de logements du marché comportait l'installation de vingt-deux unités d'habitation préfabriquées dans sept communautés. Les taux de location des unités sont fondés sur le recouvrement complet des coûts, ce qui signifie qu'il n'y a aucune subvention dans les taux de location. Les maisons étaient allouées aux communautés identifiées comme connaissant les plus grands besoins : Tulita, Fort Good Hope, Fort Resolution, Fort Liard, Fort Providence, Lutsel K'e et Norman Wells. Le programme a généré environ 1,2 million $ en retombées économiques pour les communautés. De plus, il y a eu des possibilités en matière d'emploi et de formation grâce à ce projet. Les organismes locaux d'habitation sont responsables du fonctionnement et de l'entretien des unités, grâce à un partenariat avec la Société.

La Société a réussi à accroître le nombre d'unités d'habitation abordables dans plusieurs petites communautés. La Phase II promet de bâtir à l'aide des bases établies par la Phase I, en augmentant les matériaux d'habitation abordables dans les communautés n'ayant pas de pouvoir d'imposition.

PROGRAMMES ET PROJETS

Nouveau programme de 2004 – Programme de garantie de bail

En 2004, la Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest a introduit un nouveau projet appelé programme de garantie de bail. Le programme permet aux clients d'établir ou de rétablir leur antécédents en matière de crédit et d'assumer avec succès les responsabilités de la propriété avant d'acheter une maison.

Dans bien des cas, les clients potentiels n'ont pas eu l'occasion d'établir leurs antécédents en matière de crédit. Cela présente un défi quand ils se présentent dans une institution financière pour assurer une hypothèque pour la toute première fois. La participation au programme de garantie de bail permet aux clients de créer un dossier de responsabilité financière sur une certaine période de temps.

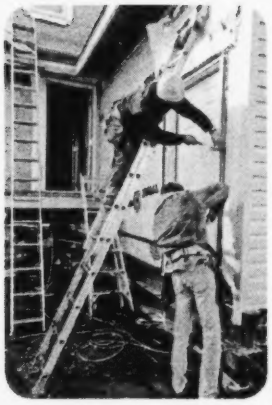
Programmes standards

Pour veiller à ce que les résidents des Territoires du Nord-Ouest aient accès à des logements convenables, adéquats et abordables, la Société d'habitation des TNO offre toute une variété de programmes aux résidents admissibles. Les programmes offerts par la Société comprennent :

- Le programme d'aide accrue au versement initial qui accorde aux clients le versement initial pour construire, acheter, réparer ou agrandir une maison. Les clients obtiennent de l'argent supplémentaire auprès d'une institution financière.
- Le programme de logement indépendant aide les gens qui ont des revenus peu élevés, dans des communautés admissibles, à se procurer une modeste demeure ou à réparer leur maison.
- Le programme de réparation domiciliaire pour les personnes âgées aide les personnes âgées qui possèdent et occupent leur propre maison à effectuer les réparations nécessaires pour que leur résidence réponde aux normes en matière de sécurité et d'hygiène, et pour préserver leur style de vie indépendant.
- Le programme de vente de matériaux de construction aide les clients à acheter des matériaux de construction pour leur maison.
- Le programme pour les personnes âgées vivant dans une modeste maison dans la nature fournit une habitation modeste aux personnes qui mènent un style de vie traditionnel et qui vivent à l'extérieur des limites de la communauté.
- Le projet d'entretien préventif pour les personnes âgées et les personnes handicapées fournit de l'aide pour les services d'entretien annuel et pour effectuer des réparations mineures à leur unité.
- Le projet de vente de logements sociaux aide les clients à acheter leur unité de logement social et à devenir propriétaires.
- Le projet de réparation de fondations sur pilotis aide les clients qui ont une maison avec des fondations sur pilotis à effectuer des réparations pour rétablir l'intégrité structurale des fondations.
- Le programme de garantie d'emprunt fournit la garantie nécessaire à un établissement financier pour prêter de l'argent à des clients dans le but d'acheter, construire ou réparer une maison.
- Le programme de garantie d'emprunt à une société fournit le préfinancement (intérimaire) sous forme de garanties de prêts aux institutions de prêts pour appuyer et promouvoir le développement de la construction de nouvelles maisons aux TNO.

- Le programme de logement social fournit des logements subventionnés aux personnes ou aux familles qui connaissent des besoins impérieux. Le logement social comprend des unités pour les familles, les personnes seules, les personnes handicapées et les personnes âgées. Les unités appartiennent à la Société d'habitation ou sont louées auprès de promoteurs du secteur privé.
- Le refinancement d'hypothèques de la Société d'habitation aide à minimiser la dépendance au gouvernement et encourage les clients actuels du programme accès à la propriété à chercher du financement auprès d'un établissement financier.

Partenariat avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement



- L'accord de logement social constitue un arrangement de financement à long terme entre la SCHL et la SHTNO pour défrayer les coûts d'exploitation et d'amortissement de notre portefeuille de logements sociaux.
- Le programme de logements abordables fournit aux Territoires du Nord-Ouest un financement unique limité, sur une période de cinq ans, pour encourager le développement de nouveaux logements abordables dans le Nord
- Programmes de rénovation
  - Le programme de logements adaptés pour les personnes âgées accorde l'aide financière aux clients pour effectuer des adaptations mineures à leur maison.
  - Le programme de remise en état des maisons de propriétaires-occupants accorde de l'aide financière aux propriétaires à bas revenus qui doivent effectuer des réparations à leur maison.
  - Le programme de réparations urgentes aide les clients à effectuer des réparations requises pour que la maison puisse être occupée en toute sécurité.
  - Le programme d'amélioration des refuges fournit de l'aide financière pour effectuer des réparations et des améliorations aux abris pour les victimes de violence familiale.

PROJET D'ACCÈS AUX MÉTIERS DE LA CONSTRUCTION

En 2001, Tom Makepeace, directeur du bureau du district du Slave Sud, projetait élaborer un projet pilote qui permettrait de construire de modestes unités de logement grâce à une approche de partenariat avec les communautés.

Le projet pilote était conçu dans le but d'initier des étudiants du secondaire aux métiers de la construction, d'offrir une expérience de travail structurée et de leur permettre de prendre en considération les métiers comme une carrière. De plus, le projet fournit aux étudiants collégiaux un projet concret pour appliquer les concepts théoriques appris dans la salle de classe pour construire une maison. Les unités de logement sont des maisons individuelles à une chambre à coucher pour un couple ou une personne célibataire. Les maisons sont permanentes et construites pour maximiser l'efficacité en matière d'énergie.

Pour renforcer le succès de ce concept de projet novateur, c'était de toute première importance de créer des partenariats entre les organismes principaux. La Société assumait la direction tout au long de l'étape de formation. C'était vraiment important d'obtenir des engagement de la part des établissements scolaires locaux et des entreprises privées de Hay River pour que la vision devienne réalité. Le concept du projet s'est plus tard propagé pour comprendre Fort Smith.

Ce projet s'est avéré avoir un énorme succès sur plusieurs fronts.

- Un total de quatre maisons ont été terminées dans le cadre de ce projet, et on a reçu des expressions d'intérêt pour en faire d'autres.
- Les étudiants de l'école Diamond Jenness, de l'école P.W. Kaeser, ou du Collège Aurora ont directement expérimenté les exigences et les récompenses des métiers de la construction. Ils ont mis en pratique les aspects théoriques appris en classe. Les étudiants ont eu une expérience directe sur laquelle on peut se fier quand on évalue s'ils veulent faire carrière dans un métier de la construction.
- Les entreprises des métiers de la construction contribuent au projet pilote sur une base volontaire. Ils partagent de bonne grâce leurs métiers spécialisés avec les étudiants, et la communauté dans son ensemble en profite également. De plus, les entreprises sont en mesure de recruter les étudiants qui expriment un intérêt à poursuivre une carrière dans ces métiers.
- La Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest a acquis une unité d'habitation supplémentaire pour le placement dans une communauté en raison de la fourniture des matériaux de construction.
- Les établissements scolaires offrent aux élèves une occasion d'appliquer les connaissances et les habiletés acquises en classe. Le projet fournit également de l'emploi en enseignement à certaines personnes.

Même si on réfère encore à ce concept comme un projet pilote, il offre une occasion optimale pour apprendre et une jolie maison abordable aux clients.

Nos partenaires et contributions

- École Diamond Jenness — Instruction/Supervision
- École P.W. Kaeser — Instruction/Supervision
- Collège Aurora — Instruction/Supervision

Partenaires d'affaires:

- Mackenzie Electric
- B & T Plumbing
- PDQ Painting & Decorating
- MSS Ltd.
- Igloo Supplies
- Home Building Centre
- Wesclean

Portrait

Milt Pittman

Milt Pittman arrive à Yellowknife, en provenance de Terre-Neuve, au cours de l'hiver 1983, dans l'intention de trouver du travail dans l'une des mines d'or. Heureux hasard pour la Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest, Milt répond à une annonce d'emploi et est embauché en mars peu après son arrivée à Yellowknife.

Le travail original de Milt était alors de surveiller l'aménagement de terrains pour toutes les communautés des Territoires du Nord-Ouest. À cette époque, les TNO comprenaient l'est et l'ouest de l'Arctique. L'aménagement des terrains comprenait le transport de gravier, l'épandage du gravier, les fondations sur pilotis et la coordination du travail des entrepreneurs; on ne chômait pas.

Dans les premiers temps, la construction de maisons était entreprise dans environ cinquante communautés, sur un cycle de deux ans. D'ordinaire, de six à huit couches de gravier étaient installées dans chaque communauté et l'année suivante, les maisons étaient construites pendant les saisons où la construction est occupée. Milt dit que le fait de trouver des gens et des entrepreneurs pour faire le travail dans les communautés représentait un défi. « La compétition pour les services était féroce. Heureusement, on donnait la priorité à l'habitation, ce qui facilitait un peu mon travail », dit-il.

Le grand changement qui s'est produit au fil des ans, d'après Milt, est la variété de programmes d'habitation offerts aux résidents des Territoires du Nord-Ouest. « Alors qu'avant, on insistait sur le logement social, le changement aux programmes d'accès à la propriété permet aux résidents de devenir propriétaires; cela encourage l'engagement personnel de pourvoir à ses propres besoin et cela fait la promotion de l'indépendance. » Un plus grand éventail de programme a entraîné une plus grande interaction entre Milt et ses clients, car les clients participent directement à la planification de leur maison.

De nos jours, vingt-deux ans plus tard, on trouve Milt au bureau du district du Slave Nord. Il est conseiller technique et fournit des services d'inspection pour les nouvelles constructions de même que pour les réparations de maisons. Il trouve que c'est facile de mesurer la satisfaction professionnelle : à mesure qu'une maison progresse, grâce à la construction ou les étapes de réparation, les résultats peuvent se voir sur-le-champ.

La Société fournit un environnement de travail unique. En tant que conseiller technique, Milt se déplace dans plusieurs petites communautés et interagit avec bon nombre de clients. Milt doit porter plusieurs chapeaux dans une journée : à certains moment, il est consultant en habitation et aide les gens à décider ce qu'ils veulent dans une maison, ou discute des changement possibles dans les plans; à d'autres moments, il est inspecteur, et vérifie que les choses sont bien ce qu'elles doivent être; à d'autres moments, il donne des conseils techniques à des gens sur la façon d'entretenir leur maison. Il aime aider les propriétaires d'une première maison, à mesure qu'ils progressent dans la propriété.

Le plus grand défi pour l'avenir, d'après Milt, est l'accès aux terrains pour construire des maisons. Il croit que ce défi peut être surmonté en travaillant en partenariat avec les gouvernements communautaires et les parties intéressées. Milt n'est pas encore prêt à prendre sa retraite : « Peut-être dans trois ou quatre ans, et je laisserai la place à quelqu'un de plus jeune. »

Portrait

Lise Dolen

Lise Dolen a toujours hâte de voir ce que chaque jour lui apporte, quand elle s'en va travailler comme préposée à l'entretien des maison pour l'office d'habitation de Norman Wells. L'office d'habitation travaille en partenariat avec la Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest et est responsable du fonctionnement et de l'entretien du parc de logements sociaux à Norman Wells. Il n'y a pas très longtemps, l'administration des unités du projet de logements du marché a été ajoutée à l'entente de partenariat.

Lise fait ce travail depuis neuf ans et elle dit : « Même si je planifie au maximum, les réparations des maisons ont une vie en soi et bousculent tous mes plans. »

Lise a participé au programme de préposé à l'entretien de maisons du Collège Aurora, à Fort Smith, dans le cadre d'un poste d'apprenti avec l'office d'habitation de Norman Wells. Il s'agit d'un programme de diplôme de trois ans avec des cours de plomberie, d'électricité et de menuiserie. Elle recommande fortement ce programme, car il fournit l'éducation et la formation qui préparent à la carrière. « Les métiers, c'est ça qu'il faut ». Elle est contente d'être connue comme la personne « qu'il faut aller voir » quand les locataires ont besoin d'effectuer des réparations à leur unité. « À la fin de la journée, tu as le sens du devoir accompli. Tu es récompensée tout de suite, grâce aux remerciements des gens, et du fait de savoir que tu as personnellement réglé un problème qui facilite la vie de quelqu'un. »

Elle accorde en grande partie à ses quatre fils le crédit de son choix de carrière et le fait que les métiers offrent un bon revenu stable. Lise est contente de travailler avec des outils et de l'équipement; s'asseoir devant un ordinateur, c'est vraiment pas pour elle. En plus, ses garçons croient qu'elle gagne sa vie de façon vraiment cool.

Lise croit vraiment que l'entretien préventif est la clé pour réduire les futures demandes en matière de réparations de maisons. L'un des principaux défis auxquels elle fait face est qu'il n'y a pas suffisamment de temps en une journée. L'office d'habitation de Norman Wells a présentement trente-cinq unités d'habitation qu'elle doit entretenir avec trois employés : une personne à l'administration et deux personnes aux services techniques.

Le projet de logements du marché est une excellente stratégie en matière d'habitation qui aide l'office d'habitation de Norman Wells à devenir autonome en réduisant la dépendance aux ressources gouvernementales. Elle ajoute cependant que des ressources financières supplémentaires pour embaucher plus de personnel aideraient l'office d'habitation à relever le défi du volume de travail.

Elle voit le partenariat comme fonctionnant bien entre les locataires, l'office d'habitation et la Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest ; chacun a un rôle à jouer pour assurer la bonne condition des maisons.

Quand on lui demande comment elle voit l'avenir dans cinq ans, Lise vous assure qu'elle sera encore à Norman Wells et qu'elle effectuera le même genre de travail. C'est le genre de travail qu'elle aime et elle considère ses collègues de travail comme des membres de sa famille.

Division des ressources humaines

La Division des ressources humaines est l'une des plaques tournantes principales de la Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest. C'est un endroit très occupé, car les employés offrent conseils et appui dans les domaines des relations de travail, le recrutement, les avantages sociaux, la paye, la planification et le développement en matière de ressources humaines. La Division s'occupe de toute la dotation en personnel pour la Société et sur demande, elle prête également son expertise et son aide à nos partenaires communautaires en matière d'habitation.

La Division est composée d'un effectif de cinq personnes : Jane Haley, directrice, Lyla Reid et Carolyn Bungay, administratrices des avantages sociaux, Jessica Relucio, agente du personnel et Debbora Buck-Colburn, secrétaire de la Division. Ensemble, elles offrent à la Société 74 ans d'expérience dans ce guichet unique qu'est la Division des ressources humaines. Cela est le signe d'un dévouement envers la Société et de la constance dans les pratiques des employés.

La Division s'efforce de faire en sorte que les employés soient payés comme il se doit, en temps voulu, et reçoivent l'ensemble des avantages auxquels ils ont droit. Lyla Reid est fière du temps de réponse. Son but est de répondre aux demandes d'un employé à l'intérieur d'une journée. Si ce n'est pas possible, elle l'avertit du temps qu'il faudra pour trouver la réponse. « C'est important que la communication entre nous et l'employé soit continue », dit Lyla. Elle est heureuse de savoir qu'un employé repart avec une réponse ou en sachant ce qui va se passer. Carolyn Bungay est d'accord avec sa collègue en ce qui concerne la satisfaction du travail accompli. Elle nous dit également que le contact de personne à personne est un aspect agréable de son travail.

Jessica Relucio nous dit que les gens de sa division et de la Société dans l'ensemble lui permettent d'apprécier son travail. La composante la plus agréable de son travail ce sont les rencontres avec des gens de différents domaines pour répondre aux besoins en matière de dotation et le fait de voir les nouveaux employés embauchés. Elle apprécie de savoir que le suivi après embauche est apprécié.

Le plus grand défi auquel fait face la Division des ressources humaines est de répondre aux besoins en dotation dans les petites communautés des TNO. Le recrutement d'employés qualifiés, représentatifs des communautés qu'ils desservent, est le summum pour la Société.

Il semble que le thème principal est que les cinq employées apprécient vraiment travailler pour la Division des ressources humaines. De toute première importance pour Jane Haley ce sont « les gens que vous connaissez et avec qui vous travaillez quotidiennement et la possibilité d'établir la dotation au sein des niveaux existants et grâce au recrutement de nouveau personnel. La mise en oeuvre du projet Maximiser l'emploi dans le Nord est l'un des principaux éléments. »

Debbora Buck-Colburn résume tout ça en disant que « la camaraderie et l'interaction avec vos collègues de travail » constituent le moteur de la journée. On peut dire sans se tromper que ces employées se complimentent les unes les autres, créant ainsi une ambiance positive dans la Division des ressources humaines.

Reconnaissance des états de service

La Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest est fière d'attirer, d'établir et de maintenir en poste un groupe d'employés solides et dévoués. Chaque année, cette réussite est célébrée grâce au programme de reconnaissance des états de service. Cette année, on a rendu hommage aux personnes suivantes pour leurs bons services.

Félicitations et merci!

25 ans	Gordon McSwain	District du Slave Sud
	Carl Simms	District du Slave Sud
20 ans	Jeff Anderson	Division des finances
	Debbie Barry	Division des opérations
	Tom Gross	District du Slave Sud
	Brian Hebert	District du Slave Sud
15 ans	Debbora Buck-Colburn	Division des ressources humaines
	Lucille Harrington	District du Slave Sud
10 ans	April Conway	Division des finances
	Paulette Doucet	Division des finances
	Lyla Reid	Division des ressources humaines
	Millie Burns	Division des opérations
	Joe Devereaux	District de Beaufort-Delta
	Larry Campbell	District du Nahendeh
	Lisa Cardinal	District du Slave Nord
	Robert Fraser	District du Slave Sud
5 ans	Donna Fleischhacker	Division des opérations
	Devin Braun	District du Nahendeh
	Audrey Hurley	District du Slave Nord
	Mark Collier	District du Sahtu
	Guy Saint-André	District du Sahtu
	Frank McKay	District du Slave Sud

ÉTATS FINANCIERS

Discussion et analyse de la direction

La Société d'habitation des TNO a continué à élaborer et à mettre en oeuvre des stratégies qui reflètent la vision et la mission de la Société et à établir et promouvoir un marché de l'habitation durable, à la lumière d'un environnement en constant changement.

Vision

La Société s'est engagée à travailler en partenariat avec les communautés et les groupes autochtones afin de leur permettre de devenir responsables de leurs propres choix et de fournir des programmes d'habitation. Grâce à ce partenariat, tous les résidents ont la possibilité d'avoir un logement offrant un style de vie sain, sûr, indépendant et digne.

Mission

La Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest, en partenariat avec tous les résidents et organismes communautaires des TNO, est responsable de la fourniture de logements adéquats, convenables et abordables. En assumant cette responsabilité, la Société d'habitation contribue au développement d'une industrie territoriale de l'habitation saine, qui a un impact positif sur les économies territoriale, régionales et locales.

Mandat

Le mandat de la Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest est d'aider les communautés à assumer le rôle de fournir un logement aux résidents et de contribuer au développement économique du Nord. Cela se fait en offrant du mentorat et de l'aide aux communautés dans les domaines de la recherche et des services techniques, de l'aide financière, du partage de l'information, de la formation et du développement économique.

Points saillants et défis

En ce qui concerne ses réalisations, la Société d'habitation a remporté un certain nombre de succès et relevé des défis au cours de l'année qui vient de s'écouler. En vertu de la Stratégie de logements abordables, on a continué de construire des maisons, dont 6 maisons pour les personnes âgées, 8 unités pour personnes célibataires, 45 maisons du programme de logement indépendant, 14 unités spec et 32 maisons d'accès à la propriété, dans le cadre du programme d'aide accrue au versement initial. Du financement a été accordé pour réparer plus de 500 maisons un peu partout aux TNO. De même, plus de 170 projets de fonctionnement et modernisation ont été financés pour améliorer ou rénover le parc de logements sociaux actuel. La Société d'habitation a également poursuivi son programme de garantie de prêts pour aider les promoteurs du marché privé et aider au développement du marché de la location et de maisons offrant l'accès à la propriété.

Plus de 12 millions $ dans des garanties de prêts aux entreprises ont été inscrits aux livres au 31 mars 2005, et près de 5 millions $ de plus sont en cours. Les garanties sur le financement intérimaire aident les entreprises du secteur privé à construire ou améliorer les résidences à une seule ou à plusieurs unités pour louer ou pour le marché d'accès à la propriété.

Ces stratégies visent à fournir de l'aide vraiment nécessaire pour augmenter la capacité en matière d'habitation et pour garder le rythme avec le cycle actuel de l'expansion économique. La Société d'habitation continue de travailler avec le secteur privé dans le développement d'objectifs et de stratégies spécifiques pour aider à l'expansion du marché privé et pour établir un environnement qui suscite de nouvelles constructions d'habitations privées.

Au cours de la période couverte par ce rapport, la Société d'habitation a signé 4 accords de partenariat universel et 9 « Annexe D » d'unités de logements du marché avec des partenaires communautaires. L'accord de partenariat universel est l'engagement de la Société de travailler en partenariat avec les communautés et les groupes autochtones, afin de les aider à être responsables de leurs propres choix en matière d'habitation.

La Société continue de voir une manque grave de main d'oeuvre qualifiée dans les métiers. Alors que l'économie entre en phase d'expansion économique, en grande partie en raison de l'activité économique accrue dans les domaines minier, pétrolier et gazier, les coûts de construction continuent de grimper.

Le sondage des communautés de 2004 illustre qu'il y avait 2 260 ménages qui avaient besoin d'aide pour l'habitation, une diminution de 467 par rapport au sondage de 2000 sur les besoins en matière d'habitation. Cela représente environ 16 % de tous les ménages des Territoires, soit un pourcentage près du taux national. Si on enlève Yellowknife des calculs, les communautés des TNO qui restent ont environ 22 % des familles dans le besoin, ce qui continue de dépasser le taux national. On s'attend a effectuer un autre sondage des communautés en 2007. Les résultats de ce sondage permettront à la Société d'évaluer à nouveau l'allocation de ses ressources, de développer des programmes d'habitation et de planifier de nouveaux projets et stratégies.

Le retrait total de financement fédéral pour de nouveaux logements sociaux a créé une grande contrainte sur la capacité du gouvernement des TNO à répondre aux besoins de ses résidents en matière d'habitation. Comme rapporté l'an dernier dans le rapport annuel, le financement du fédéral pour le fonctionnement et l'entretien du parc existant de logements sociaux est présentement en baisse et continuera de baisser sur une période de 34 ans, soit jusqu'en 2038, ou le financement équivaudra à zéro. Cette aide financière réduite a débuté au cours de l'exercice 2003-2004 et se poursuit ainsi à la baisse, sur une base annuelle.

Actif total

L'actif total de la Société d'habitation s'est accru de 7,4 millions $ en 2004-2005, soit 4,5 %. Cet accroissement est principalement attribuable à une augmentation de l'investissement de 3,7 millions $ dans des projets d'habitation, surtout dans les domaines de la location et des logements du marché, et un accroissement des placements à échéance déterminée de 3,3 millions $.

Dépenses

Les dépenses totales pour l'exercice 2004-2005 ont diminué de 4 millions $. Nous parlerons de ces changements dans les paragraphes qui suivent.

Programmes de location

Le coût pour opérer notre parc de logements sociaux a augmenté de 1,6 million $ pour l'exercice 2004-2005. Cette augmentation est principalement attribuable aux réparations et à l'entretien pour améliorer la condition de notre parc de logements sociaux vieillissants.

Programmes d'accès à la propriété

En 2004-2005, la Société d'habitation a diminué la prestation des programmes d'accès à la propriété, avec une diminution de 5,3 millions $ par rapport à l'année précédente. Les subventions et les contributions ont chuté de 3,8 millions $ et les subventions aux hypothèques, de 1 million $, principalement à cause d'une augmentation dans le niveau de revenu de nos clients, ce qui a entraîné une indépendance plus grande face à l'aide gouvernementale.

Administration

Les frais d'administration ont diminué de 0,3 million $ par rapport à l'année précédente, principalement à cause d'une diminution de l'utilisation de services professionnels et spécialisés.

Revenus et recouvrements

La section des revenus et recouvrements a augmenté de 0,9 million $ en 2004-2005, principalement en raison de gains effectués sur l'aliénation d'actifs relative au projet de vente de logements sociaux.

Apports du gouvernement

Les apports approuvés provenant du gouvernement des Territoires du Nord-Ouest dépendent des dépenses réelles encourues pour l'exercice. Comme divulgué à la note 8, la Société d'habitation a commencé avec 1,5 million $ de déficit (dépassement de crédits) et a réduit cela de 0,2 million $, pour en arriver avec un déficit de 1,3 million $ à la fin de l'exercice.

Les apports du fédéral, fournis en vertu de l'Entente sur le logement social conclue avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement, ont légèrement diminué. Cependant, ce financement commencera à diminuer de façon substantielle dans les années à venir, à mesure que les hypothèques sont remboursées et que les ententes de financement viendront à expiration. Un apport supplémentaire de la SCHL de 1,5 million a été reçu en vertu de l'entente sur le logement à prix abordable.

Débiteurs

Selon l'article 84 de la *Loi sur la gestion des finances publiques*, les éléments d'actifs et les créances radiés au cours d'un exercice en vertu de l'article 82, et dont la valeur excède 500 $, doivent faire l'objet d'une mention dans le rapport annuel de l'organisme public. Au cours de l'exercice 2004-2005, la Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest a approuvé la radiation des arriérés de location suivants et d'autres créances irrécouvrables. Le conseil d'administration de chaque organisme local d'habitation des TNO a approuvé les arriérés radiés.

Les radiations d'arriérés et les mauvaises créances amorties qui sont listées ci-dessous sont considérées comme irrécouvrables pour différentes raisons. Le locataire est peut-être décédé ou a déménagé et ne peut pas être retracé. Dans certains cas, la façon de tenir les livres à une certaine époque était insuffisante pour qu'on puisse faire un recouvrement; dans d'autres cas, les arriérés ont plus de six ans.

Arriérés de locataires

Nom du client	Montant
Blackduck, Francis	681 $
Desjardins, Roger	2 012
Drybones, Rosalie	1 039
Klugie, Harry	1 801
Menzies, Neil	1 791
Nedlin, Jimmy	929
	8 253 $
Buckmaster, William	695 $
Balsillie, Lisa	1 342
Balsillie, Kimberley	772
Whimp, Douglas	1 889
Cardinal, Joyce	6 288
Beck, Laura	657
Deedza, Charles et Betty	5 044
Larocque, Tara	2 216
Ruttle, Ron	520
Nessel, Greg et Donna	2 578
Sabourin, Roberta	1 445
Sibbeston, Allen	3 766
Power, Edward	8 487
Minoza, Scott et Constant, Patricia	1 959
Sagriff, Bill	8 257
Moores, Delores	1 877
Young, Reg	1 253
Kipling, Chris	735
Lafferty, Kelly	3 488
Magnum, Tina	1 471
Martel, April et Cayen, Robert	5 341
Sabourin, Camilla	1 824
Nadli, Dora	695
Minoza, Rosemary	8 366
Villebrun, Ann	2 124
Coleman, Anna	666
Bourke, Brad et Theresa	2 258
Bourque, Cecilia	1 067
Kaskamin, Charles et Dorothy	4 757
Chalifoux, Earl et Linda	1 251
King, Francis	1 817
Delorme, Gerald	1 097
Hall, Glen et Sarah	1 777

Nom du client	Montant
Carpenter, Glenn	1 910
Lalonde, Iris	583
Campbell, Jean Ann	1 200
Emile, Jeff et Courtoreille, Rose	1 661
Daniels, Katherine	563
Heron, Ken	606
Desjarlais, Leanne	668
Buckley, Leonard	1 443
Daniels, Patricia	622
Mercredi, Patrick	729
Chalifoux, Pearl et Gladue, George	2 426
Desjardins, Ray et Campbell, J	527
Villebrun, Ronald et Reid, Debbie	680
Nadary, Rosalie	815
Evans, Roy	1 182
Benwell, Violet	4 708
	108 102 $
Tames, Gladys	900
Minoza, Gabe	535
Fabien, Eddie	511
Moses, George	3 622
Moses, Morris	825
	6 393 $
Iglangasuk, Margaret	1 411 $
Kunnizzi, Marty et April	3 341
Norman, Elizabeth	2 929
Allen, Agnes	620
Allen, Foster	1 799
Allen, Victor	1 574
Alunik, Ishmael et Ruth	941
Amos, Beatrice et Kaglik, Butch	7 715
Andre, Donald	948
Arey, Viola, et Vinnecombe, Ben	2 569
Aviugana, Lena	1 182
Bonnetplume, Melissa et Edwards, Johnny	1 561
Cardinal, James et McDonald, Kristen	3 744
Cardinal, Jeremy	1 295
Carpenter, Ada - Gordon, Gilbert	1 193
Chicksi, Audrea	1 630
Coyen, Veronica et Kendi, Ken	3 000
Day, Doris et Bernhardt, Paul	1 880

Nom du client	Montant
Devilliers, Chris	1 525
Elias, Clara	5 661
Firth, Helen et Rufus, Ali	513
Firth, James	1 291
Firth, James, E.	7 837
Francey, David	1 685
Furlong, Michelle et Voudrach, Ryan	2 082
Gruben, Marilyn	1 339
Hurst, Ian	2 435
Inglangasuk, Randy	5 725
Itsi, Ron et Bernice	2 366
Joe, Terry	3 262
Joe, Tina et Kalinek, Lawrence	2 077
Kaglik, Adam	505
Kaglik, Archie	5 125
Kiktorak, John et Kowana, Lorraine	5 768
Loreen, Lorna et Rilling, Mike	7 754
McLeod, Robert James	1 176
Nugent, Terry	4 696
Papik, Maggie et Kaglik, Eddie	1 816
Pascal, Agnes	2 036
Pemberton, Karl et Donna	1 729
Peterson, Lauretta	5 301
Raymond, Louisa	1 770
Rogers, Daniel	593
Rogers, Hugh	1 920
Ross, Bobby	1 085
Stuart, John	5 711
Tachynski, Cecile	762
Thrasher, Eunice	4 911
Klengenberg, Diamond	1 575
Barnes, Frank	1 003
Keevik, Millie	7 073
Capot-Blanc, Margaret	1 429
Cockney, Virginia	571
Chicksi, Sandra	2 319
Dillon, Corrine	2 373
Elias, Arnold	1 551
Elias, Gloria	4 219
Elias, Jorgan, Sr.	664
Ettagiak, Raymond	7 003
Felix, Archie	973
Felix, Dennis	8 272
Felix, Herbert	3 737
Felix, Sharon	2 039
Gruben, Eugene	4 586
Gruben, Nancy	3 945
Gruben, William	3 625
Gruben, Persis	2 700
Kangegana, Rodney	868
Gruben, Lloyd	1 622
Kopon, Adam	1 754
Kuptana, Donald Jr.	1 396
Kuptana, Garret	516
Kuptana, Willie	2 048
Lucas, David, Jr.	1 048
Ovayuak, Susieq	1 192
Klengenberg, Charles	1 354
Noksana, Jack	4 177
Ovayuak, Kelly	2 145
Panaktalok, Jana	974
Kimiksana, Thomas	1 287
Legge, Ray	3 605
Rufus, David	6 222
Rufus, Jerry	974
Skipping, George	1 368
Voudrach, Paul	1 831
Thrasher, Lawrence	3 193
Umoak, Molly	4 720
Voudrach, Freddie	3 492
Gruben, Jason	933
Ettagiak, Eric	6 952
Panaktalok, Ross	2 490
Panaktalok, Wallace	3 154
Elias, Gretta	1 691
Panaktalok, Darcy	3 059
Panaktalok, Douglas	1 887
Pokiak, Karen	3 737
Panaktalok, Joseph R.	1 912
Raddi, Roxanne	1 464
Kotokak, Edgar	2 637
Lucas, Daniel	1 769
Raymond, Laura	2 239
	69 155 $
Dolphus, Rosie	701
Kodakin, Paul	920
Sewi, Darleen	2 864
Masuzumi, Mark	2 162
Tetso, Charlene	688
Taniton, Louie	1 101
	8 436 $
TOTAL	**400 339 $**

RESPONSIBILITÉ DE LA DIRECTION CONCERNANT L'INFORMATION FINANCIÉRE

À l'honorable David Krutko
Ministre responsable de la
Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest

Les états financiers ci-joints ont été préparés par la direction conformément aux principes comptables généralement reconnus du Canada. La direction est responsable de l'intégrité et de l'objectivité des renseignements présentés dans les états financiers. Les états financiers comprennent, le cas échéant, des montants qui sont fondés sur des décisions et des estimations établies par la direction à partir des renseignements disponibles.

La direction tient des livres de comptes, des dossiers, des contrôles des finances et de gestion, des systèmes d'information, et elle a instauré des pratiques de gestion. Ces outils sont destinés à donner l'assurance raisonnable que les renseignements financiers sont fiables, que les actifs sont protégés et contrôlés et que les opérations sont effectuées conformément à la *Loi sur la gestion des finances publiques*, la *Loi sur la Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest* ainsi qu'avec les politiques de la Société. La direction de la Société reconnaît la responsabilité qui lui incombe de diriger les activités de la Société conformément aux lois applicables et en vertu de saines pratiques d'affaires et de maintenir les normes de conduite qui conviennent à une société d'État territoriale.

La vérificatrice générale du Canada effectue une vérification indépendante et objective en vue d'exprimer une opinion sur les états financiers de la Société. Elle détermine également si les opérations dont elle a pris connaissance au cours de sa vérification sont conformes, à tous les égards importants, aux dispositions législatives spécifiées.

Le président,

Fred E. Koe, CMA, CAFM

Le chef des finances,
Finances et services integrés

J.B. (Jeff) Anderson, CGA, CPA

Yellowknife (T.N.-O.)
Le 17 juin 2005

Auditor General of Canada
Vérificatrice générale du Canada

RAPPORT DU VÉRIFICATEUR

Au ministre responsable de la
Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest

J'ai vérifié le bilan de la Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest au 31 mars 2005 et les états des résultats, de l'avoir et des flux de trésorerie de l'exercice terminé à cette date. La responsabilité de ces états financiers incombe à la direction de la Société. Ma responsabilité consiste à exprimer une opinon sur ces états financiers en me fondant sur ma vérification.

Ma vérification a été effectuée conformément aux normes de vérification généralement reconnues du Canada. Ces normes exigent que la vérification soit planifiée et exécutée de manière à fournir l'assurance raisonnable que les états financiers sont exempts d'inexactitudes importantes. La vérification comprend le contrôle par sondages des éléments probants à l'appui des montants et des autres éléments d'information fournis dans les états financiers. Elle comprend également l'évaluation des principes comptables suivis et des estimations importantes faites par la direction, ainsi qu'une appréciation de la présentation d'ensemble des états financiers.

À mon avis, ces états financiers donnent, à tous les égards importants, une image fidèle de la situation financière de la Société au 31 mars 2005 ainsi que des résultats de son exploitation et de ses flux de trésorerie pour l'exercice terminé à cette date selon les principes comptables généralement reconnnus du Canada. Conformément aux exigences de la *Loi sur la gestion des finances publiques*, je déclare qu'à mon avis ces principes ont été appliqués de la même manière qu'au cours de l'exercice précédent.

De plus, à mon avis, la Société a tenu des livres de comptabilité appropriés, les états financiers sont conformes à ces derniers et les opérations de la Société dont j'ai eu connaissance au cours de ma vérification des états financiers ont été effectuées, à tous les égards importants, conformément à la partie IX de la *Loi sur la gestion des finances publiques* et ses règlements et à la *Loi sur la Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest* et ses règlements.

Pour la vérificatrice générale du Canada

Roger Simpson, FCA
directeur principal

Edmonton, Canada
le 17 juin 2005

	2005	2004
	(en milliers de dollars)	
ACTIF		
À court terme		
Encaisse	1 017 $	- $
Placements à court terme (note 3a)	11 193	12 892
Débiteurs (note 4)	8 101	6 935
Créances sur le gouvernement des Territoires du Nord-Ouest (note 5)	1 288	1 485
	21 599	21 312
Autres débiteurs	113	501
Placements à échéance déterminée (note 3b)	7 383	4 060
	7 496	4 561
Placements dans des projets d'habitation		
Terrains et bâtiments (note 6a)	135 054	131 770
Prêts hypothécaires (note 6b)	3 416	3 015
	138 470	134 785
Immobilisations corporelles (note 7)	4 684	4 173
	172 249 $	164 831 $
PASSIF		
À court terme		
Dette bancaire	- $	272 $
Créditeurs (note 8)	11 113	10 319
Tranche de la dette à long terme et des baux de location-acquisition échéant à moins d'un an	5 514	5 006
	16 627	15 597
Dette à long terme (note 9)	80 345	85 364
Apports reportés (note 10)	58 803	51 245
Obligation en vertu de contrats de location-acquisition (note 11)	8 780	9 279
Avantages sociaux futurs (note 12)	1 248	1 331
	165 803	162 816
AVOIR		
Avoir du gouvernement des Territoires du Nord-Ouest	6 446	2 015
	172 249 $	**164 831 $**

Éventualités et engagements (notes 16 et 17)

Approuvé par la direction :

Le président,

Le chef des finances,

Les notes complémentaires font partie intégrante des états financiers.

	2005	2004
	(en milliers de dollars)	
Charges		
Programmes de logements locatifs		
Contributions pour le logement social	32 325 $	32 757 $
Intérêt sur la dette à long terme	9 509	10 025
Amortissement	7 236	6 995
Réparations, entretien et autres frais	5 543	3 633
Contributions pour le logement du marché privé	1 170	735
Programmes d'accès à la propriété		
Subventions et contributions aux propriétaires	6 625	10 414
Subventions aux prêts hypothécaires	1 911	2 947
Provision pour prêts hypothécaires douteux	1 286	1 805
Administration (note 13)	13 588	13 864
	79 193	83 175
Produits et recouvrements		
Autres produits et recouvrements	1 245	1 435
Revenus de placement	755	768
Intérêts hypothécaires	217	187
Gain à la cession d'immobilisations corporelles	1 478	420
Recouvrements de subventions de l'exercice précédent	57	34
	3 752	2 844
Coût net de l'exploitation avant les apports des gouvernements	75 441	80 331
Apports des gouvernements		
Gouvernement des Territoires du Nord-Ouest	40 632	41 613
Société canadienne d'hypothèques et de logement (note 14)	33 466	33 546
Amortissement des apports reportés	3 600	3 266
	77 698	78 425
Coût net (apports nets) de l'exploitation	(2 257) $	1 906 $

Les notes complémentaires font partie intégrante des états financiers.

	2005	2004
	(en milliers de dollars)	
Avoir (déficit) du gouvernement des Territoires du Nord-Ouest au début de l'exercice	2 015 $	(1 919) $
Apports nets (coût net) de l'exploitation	2 257	(1 906)
	4 272	(3 825)
Apports du gouvernement des Territoires du Nord-Ouest		
Acquisition d'immobilisations non amortissables	1 905	5 588
Remboursement du capital de la dette à long terme (note 5)	269	252
	2 174	5 840
Avoir du gouvernement des Territoires du Nord-Ouest à la fin de l'exercice	**6 446 $**	**2 015 $**

Les notes complémentaires font partie intégrante des états financiers.

	2005	2004
	(en milliers de dollars)	
Rentrées de fonds provenant de :		
Gouvernement des Territoires du Nord-Ouest	42 023 $	40 701 $
Société canadienne d'hypothèques et de logement	29 635	30 121
Produits et recouvrements divers	2 253	2 354
	73 911	73 176
Rentrées de fonds utilisées pour :		
Contributions pour le logement social	(32 743)	(32 624)
Administration	(14 637)	(13 593)
Intérêts sur la dette à long terme	(9 520)	(10 008)
Subventions aux prêts hypothécaires	(3 387)	(3 639)
Réparations, entretien et autres frais	(5 642)	(3 633)
Subventions et contributions aux propriétaires	(6 305)	(9 050)
Contributions pour le logement du marché privé	(1 170)	(735)
	(73 404)	(73 282)
Sorties de fonds nettes liées aux activités d'exploitation	(507)	(106)
Apport du GTNO affecté aux immobilisations	12 962	14 073
Apport de la SCHL affecté au remboursement des prêts	3 831	3 404
Versements sur la dette à long terme et les contrats de location-acquisition	(5 010)	(4 487)
Rentrées de fonds nettes liées aux activités de financement	11 783	12 990
Paiements d'hypothèques reçus	847	1 088
Vente d'immobilisations	3 361	5 009
Achat d'immobilisations	(13 585)	(17 855)
Achat de placements à échéance déterminée	(3 323)	(2 050)
Rachat de placements à court terme	1 699	1 813
Sorties de fonds nettes liées aux activités d'investissement	(11 001)	(11 995)
Augmentation nette de l'encaisse	1 289	889
Dette bancaire au début de l'exercice	(272)	(1 161)
Encaisse (dette bancaire) à la fin de l'exercice	1 017 $	(272) $

Les notes complémentaires font partie intégrante des états financiers.

1. BUT DE L'ORGANISME

La Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest (la Société) est constituée en vertu de la *Loi sur la Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest*. La Société est exemptée de l'impôt sur les bénéfices, mais est assujettie à la taxe sur les produits et services.

La Société s'est engagée à travailler en partenariat avec les communautés afin qu'elles puissent devenir responsables de leurs propres choix et de la prestation des programmes d'habitation. Grâce à ce partenariat, tous les résidents des communautés ont la possibilité d'avoir leur propre habitation et de mener une vie saine, sécuritaire, indépendante et digne. Le principal objectif de la Société est d'élaborer et de gérer les programmes de logements sociaux dans les Territoires du Nord-Ouest.

Selon les dispositions de la *Loi sur la Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest*, la Société dépend, soit directement, soit indirectement par la voie de garanties, du gouvernement des Territoires du Nord-Ouest pour les fonds dont elle a besoin pour financer le coût net de son exploitation et les projets d'immobilisations.

2. PRINCIPALES CONVENTIONS COMPTABLES

Les états financiers sont préparés conformément aux principes comptables généralement reconnus du Canada. Les principales conventions comptables sont les suivantes :

Constatation des produits

Les apports du gouvernement, qui sont fournis par le ministère de l'Exécutif du gouvernement des Territoires du Nord-Ouest, sont affectés conformément aux dispositions de l'article 20 de la *Loi sur la Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest* et de la partie IX de la *Loi sur la gestion des finances publiques*. Par conséquent, les apports du gouvernement sont constatés à titre de produits de l'exercice au cours duquel les charges connexes sont engagées.

Les apports et les sommes recouvrées du gouvernement des Territoires du Nord-Ouest pour l'exploitation, les subventions et les contributions aux propriétaires, les réparations, l'entretien et les autres frais sont portés aux résultats, sauf les montants fournis pour les remboursements du capital de la dette à long terme qui sont crédités à l'avoir. Les apports du gouvernement pour les immobilisations amortissables sont comptabilisés au bilan comme apports reportés et sont amortis selon la même méthode et sur les mêmes périodes que les immobilisations connexes. Les apports du gouvernement tenant lieu de subventions pour les immobilisations amortissables sont aussi comptabilisés comme apports reportés. Les apports pour les immobilisations non amortissables sont crédités à l'avoir.

Les apports du fédéral, fournis par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), sont affectés en vertu des dispositions de l'Entente sur le logement social. En conséquence, les apports du fédéral sont constatés à titre de produits de l'exercice au cours duquel les charges connexes sont engagées.

Les apports du fédéral fournis par la SCHL utilisés pour le remboursement de prêts pour l'achat d'immobilisations correspondent approximativement à la charge d'amortissement annuelle de ces actifs et ils sont constatés au cours de l'exercice où ils sont reçus.

Les apports du fédéral fournis par la SCHL en vertu de l'entente relative au programme de logements abordables sont crédités aux coûts en capital des logements construits en vertu des programmes d'accès à la propriété et de logements locatifs subventionnés.

Placements

Les placements à court terme sont évalués au moindre du coût et de la valeur de marché, sont conservés jusqu'à l'échéance et ne sont pas considérés comme des équivalents de trésorerie. Les placements à échéance déterminée sont évalués au coût; les pertes non réalisées sont comptabilisées seulement au moment où on constate une baisse permanente de la valeur des placements. Le revenu d'intérêts est comptabilisé selon la méthode de la comptabilité d'exercice.

Placements dans des projets d'habitation – terrains et bâtiments

Les terrains aménagés et les bâtiments construits ou achetés par la Société pour le portefeuille locatif sont comptabilisés au coût. Les bâtiments transférés à la Société par la SCHL ou le gouvernement sont présentés à leur valeur comptable respective au moment du transfert. On considère qu'il s'agit d'une estimation raisonnable du coût. La construction en cours comprend des montants qui peuvent être virés aux terrains et bâtiments pour la location et qui sont comptabilisés au coût. Les constructions en cours et les logements en vente comprennent des montants qui peuvent être transférés aux propriétaires d'habitation et une hypothèque prise sur le bien. Ces biens sont comptabilisés au moindre du coût et de la valeur de réalisation estimative. Les matériaux de construction sont évalués au moindre du coût et de la valeur de réalisation nette.

Les logements sociaux et logements du marché privé sont comptabilisés comme contrats de location-acquisition lorsque la Société conclut des baux en vertu desquels les risques et les avantages de la propriété sont transférés à la Société. Dans ce cas, le coût de l'actif représente la valeur actualisée nette des loyers minimaux exigibles et est amorti selon la méthode de l'amortissement linéaire sur la durée du bail. Les obligations comptabilisées au titre des contrats de location-acquisition sont réduites par les loyers après déduction de l'intérêt théorique et des frais accessoires. Les intérêts débiteurs sont inclus dans l'intérêt sur la dette à long terme.

L'amortissement des logements sociaux, des locations-achats et des logement du marché privé est calculé selon la méthode de l'amortissement dégressif au taux annuel de 5 %. L'amortissement est appliqué à compter de l'exercice où le bâtiment est terminé ou transféré à la Société, et ce, pour l'exercice en entier.

Les logements à vendre et les constructions en cours ne sont pas amortis.

Placements dans des projets d'habitation — créances hypothécaires

a) Subventions pour prêts hypothécaires

Conformément au paragraphe 44(1) de la *Loi*, la Société subventionne le principal et les intérêts dus par les propriétaires, conformément aux conditions légales des prêts hypothécaires. Les montants de ces subventions varient en fonction du revenu des créanciers hypothécaires. Ces subventions sont passées en charges dans l'exercice où l'hypothèque est approuvée et sont comptabilisées comme subventions aux prêts hypothécaires.

Par conséquent, le solde des prêts hypothécaires représente la valeur actualisée des paiements futurs qui doivent être faits par les créanciers hypothécaires, avant la provision pour prêts hypothécaires douteux.

Les changements apportés ultérieurement au montant de la subvention, qui découlent de la variation des revenus des créanciers hypothécaires, sont comptabilisés dans l'exercice où les changements se produisent.

b) Provision pour prêts hypothécaires douteux

Les prêts hypothécaires sont considérés comme douteux quand une détérioration de la qualité du crédit se produit et que l'on a des doutes raisonnables sur la possibilité de recouvrer le capital et les intérêts dans un délai raisonnable. Un prêt hypothécaire est considéré comme douteux quand les versements sont en retard de six mois. Une provision est établie pour réduire la valeur comptable des hypothèques expressément identifiées comme douteuses à leur valeur de réalisation estimative.

Toute variation initiale ou ultérieure de la moins-value des prêts douteux est comptabilisée dans l'exercice où la variation se produit.

Intérêts hypothécaires créditeurs

Les intérêts créditeurs sur les prêts hypothécaires sont comptabilisés selon la méthode de la comptabilité d'exercice. Quand un prêt hypothécaire devient douteux, l'intérêt n'est plus comptabilisé. Par la suite, les intérêts créditeurs sont comptabilisés selon la méthode de la comptabilité de caisse, mais seulement après le recouvrement des sommes radiées pour pertes sur prêts et de la provision pour prêts douteux.

Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont comptabilisées à leur valeur après amortissement. L'amortissement est calculé selon les méthodes et aux taux annuels suivants :

Mobilier et matériel de bureau	Méthode de l'amortissement dégressif	20%
Entrepôts et immeubles à bureaux	Méthode de l'amortissement dégressif	5%

Les améliorations locatives sont amorties selon la méthode linéaire sur la durée des baux.

Contributions pour le logement social

Les logements dont la Société est propriétaire sont exploités par des associations et des offices locaux d'habitation, des municipalités et des collectivités. La Société verse des contributions pour les besoins d'exploitation annuels de ces organismes locaux d'habitation, après déduction des revenus de location perçus. La Société comptabilise ces contributions selon la méthode de la comptabilité d'exercice.

La Société accorde également des subventions à divers groupes de parrainage et coopératives d'habitation sans but lucratif, conformément aux ententes d'exploitation, lesquelles établissent les conditions d'admissibilité aux subventions. Ces dépenses sont comptabilisées d'après les coûts réels ou estimatifs engagés par chaque groupe de parrainage au cours de l'exercice.

Régime de retraite de la fonction publique

Les employés participent au Régime de retraite de la fonction publique (le Régime) administré par le gouvernement du Canada. Les cotisations de la Société représentent le coût entier en tant qu'employeur. Ce montant est un multiple des cotisations des employés et peut fluctuer dans le temps, selon les résultats du Régime. Les cotisations de la Société sont passées en charges au cours de l'exercice au cours duquel les services sont rendus et représentent l'obligation totale au titre du Régime de retraite. La Société n'est pas tenue de combler le déficit actuariel du Régime.

Avantages sociaux futurs

Conformément à leurs conditions d'emploi, les employés accumulent des congés et des indemnités de départ et de déménagement en fonction de leurs années de service. Ces avantages sont versés à la démission, au départ à la retraite ou au décès de l'employé. Les coûts de ces avantages, qui ont été déterminés à partir des meilleures estimations de la direction, sont comptabilisés au fur et à mesure que les employés fournissent des services à la Société.

Incertitude relative à la mesure

Pour préparer ses états financiers, la Société doit faire des estimations et poser des hypothèses qui influent sur les montants de l'actif, du passif, des produits et des charges présentés dans les états financiers. De par leur nature, ces estimations font l'objet d'une incertitude relative à la mesure. L'effet sur les états financiers de tout changement ultérieur apporté à ces estimations et ces jugements pourrait être important, même si, au moment de la préparation de ces états financiers, la Société croit que ses estimations et ses hypothèses sont raisonnables.

Certaines des estimations les plus importantes de la direction concernent l'évaluation du logement social, y compris les immeubles loués en vertu de contrats de location-acquisition; l'évaluation des provisions pour prêts hypothécaires et des subventions aux prêts hypothécaires; les avantages sociaux futurs; et la répartition des coûts d'administration des programmes de logements sociaux pour la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

3. PLACEMENTS

a) Placements à court terme

La Société investit dans le marché monétaire à court terme. En 2005, le portefeuille a rapporté des intérêts variant entre 1,00 % et 5,20 % (0,75 % à 5,20 % en 2004). Tous les instruments détenus sont des obligations de premier rang dont le terme à courir moyen est de 52 jours (51 jours en 2004).

b) Placements à échéance déterminée

	2005			2004
Émetteur	Taux de rendement réel	Terme à courir	Valeur comptable	Valeur comptable
			(en milliers de dollars)	
Gouvernement du Canada	3,26%	1 à 2 ans	1 031 $	2 081 $
Société de fiducie	3,55%	1 à 4 ans	1 015	979
Gouvernement provincial	4,59%	1 à 10 ans	5 337	1 000
			7 383 $	4 060 $

Le taux de rendement moyen de ce portefeuille en 2005 est de 4,26 % (2004 – 3,85 %).

4. DÉBITEURS

	2005	2004
	(en milliers de dollars)	
Créances clients	809 $	1 200 $
Créances sur des apparentés		
Gouvernement des Territoires du Nord-Ouest	52	877
Société canadienne d'hypothèques et de logement	6 166	4 556
Organismes locaux d'habitation	1 074	302
	8 101 $	6 935 $

5. CRÉANCES SUR LE GOUVERNEMENT DES TERRITOIRES DU NORD-OUEST

	2005	2004
	(en milliers de dollars)	
Créances (dettes d'exploitation) au début de l'exercice	1 485 $	(1 141) $
Apports totaux	(54 160)	(53 312)
Apports versés pour le remboursement du capital de la dette à long terme	269	252
Apports pour les immobilisations	13 062	14 073
Coût de l'exploitation, financé par le GTNO	40 632	41 613
Créances à la fin de l'exercice	1 288 $	1 485 $

Le gouvernement des Territoires du Nord-Ouest verse des apports à la Société pour le financement de son exploitation et le remboursement du capital de la dette à long terme, les immobilisations ainsi que pour les réparations, l'entretien, les subventions et les autres coûts. Les apports comptabilisés dans les états financiers sont fonction des charges réelles de l'exercice. Les montants dépensés avant les apports sont des créances sur le gouvernement des Territoires du Nord-Ouest et sont reportés pour être financées à même les apports de l'exercice suivant.

6. PLACEMENTS DANS LES ENSEMBLES D'HABITATION

a) Terrains et bâtiments

	2005			2004
	Coût	Amortissement cumulé	Net	Net
			(en milliers de dollars)	
Terrains	275 $	- $	275 $	261 $
Logements à vendre	4 853	-	4 853	5 142
Logements sociaux	176 639	76 472	100 167	104 453
Logements sociaux – locations-acquisitions	11 033	3 158	7 875	8 568
Location/achat de logements	11 591	2 444	9 147	4 018
Logement du marché privé	6 103	499	5 604	2 605
Construction en cours	7 133	-	7 133	6 723
	217 627 $	82 573 $	135 054 $	131 770 $

b) Prêts hypothécaires

	2005	2004
	(en milliers de dollars)	
Hypothèques portant intérêt à des taux variant entre 5,95 % et 14,25 % par année, remboursables sur une période maximale de 25 ans	13 081 $	11 531 $
Déduire : provision pour prêts hypothécaires douteux	(9 683)	(8 692)
	3 398	2 839
Prêts directs et prêts pour l'acquisition de terrains, portant intérêt à des taux variant entre 7,75 % et 13,25 % par année, remboursables sur une période maximale de 15 ans	818	849
Déduire : provision pour prêts hypothécaires douteux	(800)	(673)
	18	176
	3 416 $	3 015 $

La valeur comptabilisée des prêts hypothécaires qui sont considérés spécifiquement comme douteux est de 10 483 000 $(2004 – 9 365 000 $). Il n'y a eu aucune radiation au cours de l'exercice.

La valeur comptable des prêts hypothécaires ne doit pas être comprise comme étant la valeur de réalisation au règlement immédiat des prêts à cause de l'incertitude qui entoure ce règlement.

7. IMMOBILISATIONS CORPORELLES

	2005			2004
	Coût	Amortissement cumulé	Net	Net
	(en milliers de dollars)			
Entrepôts et bureaux	6 136 $	2 880 $	3 256 $	2 915 $
Mobilier et matériel de bureau	4 467	3 436	1 031	1 047
Améliorations locatives	657	260	397	211
	11 260 $	6 576 $	4 684 $	4 173 $

8. CRÉDITEURS

	2005	2004
	(en milliers de dollars)	
Fournisseurs	7 724 $	6 397 $
Intérêts courus	470	481
Congés accumulés	825	752
Produits reportés	8	26
Sommes à payer à parties apparentées		
Organismes locaux d'habitation	1 670	1 316
Gouvernement des Territoires du Nord-Ouest	416	1 347
	11 113 $	10 319 $

9. DETTE À LONG TERME

	2005	2004
	(en milliers de dollars)	
Prêts de la SCHL, remboursables en versements annuels jusqu'en 2033, portant intérêt au taux de 6,97 % (6,97 % en 2004). Les prêts sont garantis par le gouvernement des Territoires du Nord-Ouest.	26 053 $	26 659 $
Hypothèques remboursables à la SCHL pour les logements transférés en vertu de l'Entente sur le logement social, échéant entre 2005 et 2038, portant intérêt à des taux variant entre 2,78 % et 21,5 % (2,85 % et 21,5 % en 2004).	59 307	63 252
	85 360	89 911
Tranche comprise dans le passif à court terme	5 015	4 547
	80 345 $	85 364 $

Le capital et les intérêts à payer sur les prêts en cours sont les suivants :

	Capital	Intérêts	Total
		(en milliers de dollars)	
2006	5 015	8 217	13 232
2007	5 356	7 671	13 027
2008	5 118	7 132	12 250
2009	5 383	6 584	11 967
2010	5 082	6 040	11 122
2011-2015	15 776	24 475	40 251
2016-2038	43 630	50 039	93 669

10. APPORTS DE CAPITAL REPORTÉS – GOUVERNEMENT DES TERRITOIRES DU NORD-OUEST

	2005	2004
	(en milliers de dollars)	
Solde au début de l'exercice	51 245 $	44 792 $
Apport du GTNO pour immobilisations amortissables	11 158	9 719
Amortissement des apports reportés	(3 600)	(3 266)
Solde à la fin de l'exercice	58 803 $	51 245 $

11. OBLIGATION EN VERTU DE CONTRATS DE LOCATION-ACQUISITION

La Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest s'est engagée à verser, au total, 1 746 000 $ par année en vertu de 15 baux de logements qui ont été conclus pour appuyer les programmes de suppléments au logement social et des aînés et trois baux de logements du marché privé. Ces baux sont fondés sur des taux d'intérêt implicites variant de 6,6 % à 11,5 %, et dont la date d'expiration se situe entre 2012 et 2023. Ces loyers peuvent être renégociés tous les cinq ans pour tenir compte des changements de coûts d'exploitation particuliers tels que les taux d'intérêt et le coût des services publics. La Société est aussi responsable des autres coûts d'exploitation qui ne sont pas inclus dans le loyer annuel.

	Loyers minimaux futurs	Frais accessoires	Intérêt théorique	Obligation locative
	(en milliers de dollars)			
À court terme				
2006	1 746 $	423 $	824 $	499 $
À long terme				
2007	1 746	423	778	545
2008	1 746	423	729	594
2009	1 746	423	670	653
2010	1 746	423	611	712
2011-2023	11 694	2 821	2 597	6 276
	18 678	4 513	5 385	8 780
Total	20 424 $	4 936 $	6 209 $	9 279 $

12. AVANTAGES SOCIAUX FUTURS

La Société et tous les employés admissibles cotisent au Régime de retraite de la fonction publique (RRFP). Ce régime de retraite procure des avantages selon les années de service et le salaire moyen au départ à la retraite. Les avantages sont pleinement indexés selon l'augmentation de l'Indice des prix à la consommation.

Les cotisations au RRFP sont les suivantes :

	2005	2004
	(en milliers de dollars)	
Cotisations de l'employeur	1 104 $	963 $
Cotisations des employés	521	453
	1 625 $	1 416 $

La Société offre des congés et des indemnités de départ et de déménagement à ses employés selon les années de service et le salaire de l'employé au moment de son départ. Ce régime de retraite n'est pas capitalisé et n'a donc pas d'actifs; le déficit du régime correspond donc à l'obligation au titre des prestations constituées.

Le passif au titre des congés et des indemnités de départ et de déménagement s'établit comme suit :

	2005	2004
	(en milliers de dollars)	
Obligation au titre des prestations constituées au début de l'exercice	2 083 $	1 845 $
Coût de l'exercice	108	279
Prestations payées au cours de l'exercice	(118)	(41)
Obligation au titre des prestations constituées à la fin de l'exercice	2 073	2 083
Moins : congés des employés dans les créditeurs	(875)	(752)
	1 248 $	1 331 $

13. FRAIS D'ADMINISTRATION

	2005	2004
	(en milliers de dollars)	
Salaires et avantages sociaux	10 373 $	10 467 $
Location de bâtiments et de matériel	1 220	1 223
Déplacements et déménagements	684	748
Services professionnels et spéciaux	396	810
Services informatiques	342	101
Approvisionnements et fournitures	247	262
Communications	220	201
Ateliers et perfectionnement	60	5
Droits et frais afférents aux titres fonciers	46	47
	13 588 $	13 864 $

14. APPORTS DE LA SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

	2005	2004
	(en milliers de dollars)	
Sommes recouvrées :		
Exploitation et entretien		
Contributions au logement social, y compris les intérêts débiteurs	30 903 $	30 983 $
Réparations, entretien et autres charges	2 563	2 563
	33 466 $	33 546 $

Aux termes de l'Entente sur le logement social avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), la Société assume l'entière responsabilité de la gestion et de l'administration des programmes mentionnés dans l'Entente. Pour gérer ces programmes, la Société reçoit un financement annuel de la SCHL. L'Entente et le financement viennent à échéance en 2038.

La part de la SCHL dans le portefeuille de logements sociaux et de prêts visé par l'Entente a été transférée à la Société qui est fiduciaire, conformément à l'Entente de déclaration de fiducie. La Société paye les hypothèques de la SCHL qui sont reliées au portefeuille à même les fonds reçus en vertu de l'Entente (note 9). Au fur et à mesure que les hypothèques viennent à échéance, la Société reçoit le titre libre correspondant à la part de la SCHL de la valeur comptable des actifs respectifs. Tant que le titre libre n'est pas obtenu, la SCHL a droit à sa quote-part de tous les profits réalisés à la vente des actifs du portefeuille.

Les apports fournis par la SCHL au titre du Programme de logements abordables pour 2005 sont d'environ 1 495 000 $ (1 775 000 $ en 2004).

15. INSTRUMENTS FINANCIERS

a) Juste valeur

La juste valeur estimative des instruments financiers de la Société est la suivante :

	2005		2004	
	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur
	(en milliers de dollars)			
Placements à échéance déterminée	7 383 $	7 321 $	4 060 $	4 240 $
Emprunts	26 053	27 815	26 659	28 324
Hypothèques	59 307	87 182	63 252	91 407

La juste valeur des placements à échéance déterminée est la valeur de marché au 31 mars.

La juste valeur des emprunts et des hypothèques est fondée sur une estimation de la valeur de marché de la dette. On détermine cette juste valeur en appliquant le taux de rendement en vigueur d'un titre de créance portant une date d'échéance semblable émis par Terre-Neuve-et-Labrador à la dette de la Société. Cette méthode est utilisée parce que le gouvernement des Territoires du Nord-Ouest n'émet pas de titres de créance.

La juste valeur des autres actifs et passifs financiers correspond plus ou moins à leur valeur comptable en raison du court terme à courir.

b) Risque de crédit

Les placements de la Société sont gérés par des directeurs de placements de l'extérieur de la Société. Tous les placements sont cotés R-1 moyen, AA ou plus par le Dominion Bond Rating Service. Les placements sont limités à un maximum de 10 % à 50 % du portefeuille total et à une valeur maximale de 10 millions de dollars selon l'émetteur du placement. Il n'y a pas de concentration importante dans l'une ou l'autre des contreparties des placements.

Les débiteurs comprennent surtout des sommes dues par le GTNO, la SCHL et des remises sur la taxe sur les produits et services, qui représentent ensemble 82 % (82 % en 2004) des soldes en souffrance.

Le risque de crédit hypothécaire découle de la possibilité que les clients ne soient pas en mesure de respecter les obligations de leurs prêts hypothécaires. La Société atténue ce risque en vérifiant l'emploi et le revenu d'emploi de l'emprunteur et en effectuant une évaluation du crédit, notamment en obtenant l'assurance que l'emprunteur n'a pas de loyers en retard à payer aux organismes locaux d'habitation.

Les garanties de prêts données aux banques par la Société touchent des prêts octroyés à des propriétaires et à des entrepreneurs individuels des Territoires. Les prêts garantis arrivent à échéance à diverses dates jusqu'en 2023. Les pertes sur prêts ne sont pas importantes par rapport aux activités de la Société en 2005.

16. ÉVENTUALITÉS

La Société a fourni des garanties aux banques qui financent de nouvelles constructions ou des rénovations de maisons résidentielles. Au 31 mars 2005, la Société avait accordé un total de 44 garanties de prêts (40 en 2004); le solde impayé des prêts garantis était de 11 676 000 $ (6 459 000 $ en 2004). Au 31 mars 2005, la Société n'avait reçu aucune demande de remboursement des prêts garantis et n'avait pas comptabilisé de charges à payer.

Conformément à l'Entente sur le logement social conclue avec la SCHL, la Société est responsable de l'administration d'un certain nombre de prêts à des tiers pour lesquels la SCHL est le prêteur ou l'assureur. L'Entente prévoit que la Société doit indemniser la SCHL pour tous les coûts, pertes et charges liés à ces prêts et assumer toute responsabilité à cet égard. La valeur des prêts consentis à des tiers au 31 mars 2005 est d'environ 37 781 000 $ (39 035 000 $ en 2004).

17. ENGAGEMENTS

La Société loue des locaux à bureaux et des unités de logement social et elle s'est engagée à verser les loyers de base pour les cinq prochains exercices. Les baux contiennent des clauses d'indexation des coûts d'exploitation et des impôts fonciers qui font en sorte que les paiements peuvent excéder le loyer de base. Les paiements des loyers de base s'établissent comme suit :

	Total (en milliers de dollars)
2006	4 443
2007	3 863
2008	3 210
2009	2 871
2010	1 920

18. OPÉRATIONS ENTRE APPARENTÉS

La Société est apparentée à différents organismes locaux d'habitation (offices, associations, collectivités et municipalités) à titre de partenaire en ce qui concerne la prestation du programme de logement social, en vertu de différentes ententes de gestion individuelles. Les offices d'habitation sont constitués en vertu de la *Loi sur la Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest* et le ministre responsable de la Société en nomme les membres.

La Société finance les coûts d'exploitation des organismes locaux d'habitation selon une formule de financement. De plus, les organismes locaux d'habitation réalisent des projets de modernisation et d'amélioration de différents logements sociaux, approuvés et financés par la Société.

La Société est également apparentée, en ce qui concerne la propriété commune, à tous les ministères, organismes et sociétés d'État du gouvernement des Territoires du Nord-Ouest. La Société effectue des opérations avec ces entités dans le cours normal des affaires, selon des conditions semblables à celles des opérations avec les parties non apparentées.

19. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS

À compter du 1er avril 2005, le ministère de l'éducation, de la culture et de l'emploi du GTNO a la responsabilité de subventionner le logement social. L'apport de 30 950 000 $ du GTNO qui, par le passé, était versé comme affectation à la Société, a, pour 2005-2006, été versé comme crédit au ministère pour lui permettre de s'acquitter de ses nouvelles responsabilités. Cependant, pour 2005-2006, le ministère remettra ce financement à la Société pour qu'elle administre les subventions au logement social en son nom. Par conséquent, l'incidence sur les finances de la Société de cet exercice sera négligeable.